

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2011/04
Datum: 8 maart 2012

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon
[klager],
gevestigd te [plaats],
klager, hierna te noemen: klager,
gemachtigde mr. M. Sluijs,

tegen

[de rentmeester],
werkzaam bij [kantoor],
kantoorhoudende te [plaats],
verweerder, hierna te noemen: [de rentmeester],
gemachtigde mr. R.A. van Huussen, advocaat te Veenendaal.

Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift met bijlagen d.d. 11 juli 2011;
- het verweerschrift met bijlagen d.d. 2 september 2011.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 12 januari 2012. Namens klager is verschenen mevrouw [A], bijgestaan door mr. Sluijs. De rentmeester is verschenen, bijgestaan door mr. R.A. van Huussen. Beide partijen hebben hun standpunten toegelicht (klager aan de hand van een pleitnota).

De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. Klager is voormalig eigenaar van het pand, gelegen aan de [straat] te [plaats] (hierna: het perceel). Op 19 februari 2008 heeft klager aan de rentmeester of aan [kantoor], opdracht gegeven het perceel te taxeren. De rentmeester heeft zijn rapport uitgebracht op 11 maart 2008. De rentmeester heeft het perceel getaxeerd op een waarde

in het economisch verkeer op basis van de bestemming 'gemengde doeleinden' van € 670.000.

b. Op 23 mei 2008 is de besloten vennootschap [BV 1] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Via zijn besloten vennootschap [BV 2] is de rentmeester één van de bestuurders van deze vennootschap, die gevestigd was op het toenmalige kantooradres van de rentmeester. [B] is via diens besloten vennootschap [BV 3] één van de andere bestuurders.

De bedrijfsomschrijving van [BV 1] luidt als volgt:

"De aan- en verkoop, verhuur en exploitatie van onroerende zaken en overige registergoederen, de ontwikkeling van bouwprojecten, alsmede het werkzaam zijn op andere terreinen van handel en/of nijverheid."

De bedrijfsomschrijving van [BV 2] luidt als volgt:

"Oprichten, deelnemen, financieren, beheren van vennootschappen, afsluiten financiële transacties, makelaardij onroerende zaken, verkrijgen, vervreemden (on)roerende zaken, afsluiten management-overeenkomsten."

De rentmeester is bestuurder en enig aandeelhouder van [BV 2].

c. Op 11 november 2008 heeft klager de rentmeester opdracht gegeven om klager te begeleiden bij de verkoop van het perceel. Klager was voornemens de haar bekende heren [C] en [D] als onmiddellijke bureu van het perceel uit te nodigen tot het doen van een bod. De rentmeester heeft voorgesteld de voor klager onbekende heer [B] daar aan toe te voegen. In de opdrachtbevestiging is vermeld dat de verkoop zou plaatsvinden door middel van een gesloten inschrijving met drie kandidaten, de heer [C], de heer [D] en de heer [B]. Tevens is vermeld dat er geen richtprijs zou worden gehanteerd.

d. De inschrijvingen dienden uiterlijk op 5 december 2008 om 12:00 uur te zijn ontvangen door de rentmeester. Op die dag heeft de rentmeester twee biedingen ontvangen en buiten aanwezigheid van iemand van buiten geopend. [C], in zijn hoedanigheid van directeur van [commanditaire vennootschap], heeft een bod gedaan van € 400.500, kosten koper. [B], in zijn hoedanigheid van directeur van [BV 3] (hierna: [BV 3]), heeft een bod gedaan van € 416.000, kosten koper. Bij het openen van de biedingen is – wegens kostenbesparing door klager – geen notaris betrokken geweest.

e. Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van klager besloten het perceel aan [BV 3] te verkopen voor een koopsom van € 416.000, kosten koper. Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van een eerder genomen collegebesluit, ingestemd met voortgezet gebruik van het gehele pand als kantoorruimte.

f. Op 20 maart 2009 is de besloten vennootschap, [BV 4] (hierna: [BV 4]) ingeschreven in het handelsregister. [BV 4] is op 18 maart 2009 opgericht door [BV 3] in haar hoedanigheid van bestuurder van [BV 1] en [BV 5], door [BV 6] in haar hoedanigheid van bestuurder van [BV 1] en door [BV 2] eveneens in haar hoedanigheid van bestuurder van [BV 1].

g. Op 24 april 2009 is het perceel geleverd aan deze vennootschap [BV 4].

h. Op 23 december 2010 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klager en de rentmeester. Namens klager waren aanwezig: de heer [E], hoofd afdeling Projectbureau, de heer [F], teamleider juridische zaken en mevrouw [A], adviseur grondzaken. De rentmeester wilde tijdens dit onderhoud spreken over een aantal zaken dat voortvloeide uit de aankoop van het perceel, te weten de subsidie voor de sanering van het achterterrein van het pand, de uitweg naar de openbare weg vanaf de achterzijde van het pand en de nog te verdelen stukken grond die door verkaveling geen functie meer hadden voor klager. Klager heeft in dat gesprek aan de rentmeester meegedeeld verontrustende signalen te hebben opgevangen over de rol van de rentmeester bij de verkoop van het perceel.

i. Het kantoor van [kantoor] (hierna: [kantoor]), waarvan de rentmeester directeur is, is thans gevestigd aan de [straat] te [plaats] (het perceel).

De klacht

Klager heeft, kort samengevat, gesteld dat de handelwijze van de rentmeester niet in overeenstemming is met de voorschriften uit de gedragscode van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (hierna: NVR). Omstreeks december 2010 is klager gebleken dat [BV 4] mede is opgericht door de rentmeester in zijn hoedanigheid van bestuurder van [BV 2]. De rentmeester heeft klager schriftelijk noch mondeling inlichtingen verschaft over zijn positie. Na de aankoop van het pand heeft de rentmeester zich steeds gepresenteerd als zaakwaarnemer van de eigenaar, [B]. Nu de rentmeester klager niet op de hoogte heeft gesteld van zijn eigen positie en belangen bij de verkooptransactie, heeft hij niet gehandeld zoals klager van haar vertrouwensman, een beëdigd rentmeester, mocht verwachten.

Het verweer

De rentmeester heeft de klacht van klager weersproken en heeft daartoe, kort samengevat, het volgende aangevoerd. De rentmeester heeft in tuchtrechtelijke zin niet verwijtbaar gehandeld. Hij had geen eigenbelang bij de verkoop van het perceel. De rentmeester was opdrachtnemer van klager totdat het perceel was verkocht. Pas na

de verkoop van het perceel heeft [B] de rentmeester benaderd. Op dat moment had de rentmeester al geen informatieplicht meer jegens klager. De opdracht was immers beëindigd met de gunning aan [B]. De rentmeester heeft aan de heer [G], gemeenteambtenaar, meegedeeld dat hij om praktische redenen medeoprichter werd van [BV 4]. Klager heeft daartegen nimmer bezwaar gemaakt. Mocht klager al bezwaren hebben gehad, dan nog heeft dat niet tot gevolg dat de rentmeester verwijtbaar heeft gehandeld, omdat de opdracht al ten einde was gekomen.

De beoordeling

1.

De rentmeester is een beëdigd lid van de NVR. Dit betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is kennis te nemen van de door klager ingediende klacht. Klager is opdrachtgever van de rentmeester en dat betekent dat zij ontvankelijk is in haar klacht.

2.

Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan een opdrachtgever klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester. Het handelen van een rentmeester wordt getoetst aan de gedragscode van de NVR. Artikel 1 van de gedragscode bepaalt dat de rentmeester zijn werkzaamheden te goeder trouw, zorgvuldig en integer verricht, op een zodanige wijze dat de goede naam en de reputatie van de rentmeester als deskundige daarvoor wordt bevestigd. Artikel 2 van de gedragscode bepaalt dat het belang van de opdrachtgever, niet enig eigenbelang van de rentmeester NVR, bepalend is voor de wijze waarop de rentmeester zijn opdrachten uitvoert; hij voorkomt verstrengeling van belangen. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer wordt de goede naam en reputatie van de rentmeester ook in de waagschaal gesteld zoal niet direct geschaad indien de rentmeester niet voorkomt dat hij de schijn van eigen belang of van belangenverstrengeling op zich laadt.

Voorts wordt in artikel 6 van de gedragscode bepaald dat de rentmeester NVR geen belang heeft bij onroerende zaken anders dan ten behoeve van de eigen huisvesting of die van zijn bedrijf of voor belegging. Handel in onroerende zaken is de rentmeester NVR niet toegestaan. Hij onthoudt zich van belang bij derden of rechtspersonen die de niet toegestane belangen of handel wel nastreven.

3.

De rentmeester heeft betoogd dat hij niet in strijd heeft gehandeld met de gedragscode. Verder heeft hij aangevoerd dat hij tuchtrechtelijk niet verwijtbaar heeft gehandeld nu de opdracht van klager door de gunning aan [B] tot een einde was gekomen. Anders dan de rentmeester heeft betoogd, is de Rentmeesterskamer van oordeel dat het handelen van de rentmeester in zijn relatie tot klager ook ná de totstandkoming

van de koop aan de gedragscode kan worden getoetst. Ten eerste bepaalt de considerans van de gedragscode dat de rentmeester, naast de verplichtingen die omschreven staan in het eedsformulier, op basis van de gedragsregels *steeds* aanspreekbaar zal zijn. Dat betekent dat de rentmeester ook na het beëindigen van een opdracht zich jegens zijn gewezen principaal dient te blijven gedragen zoals de gedragsregels hem voorschrijven. Ten tweede is gebleken dat de rentmeester al ongeveer 15 jaren voor klager als rentmeester werkzaam is. De rentmeester heeft desgevraagd verklaard dat hij zijn relatie met klager ervoer als een langdurige relatie die hij niet op het spel zou willen zetten door tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Deze uitlating kan bezwaarlijk anders worden verstaan dan als een bevestiging van zijn voortdurende vertrouwensrelatie als rentmeester met klager, die in wederzijds belang aanzienlijk uitgaat boven een reeks van losse opdrachten. Daarom kan de rentmeester zich niet vrijpleiten met een beroep op de afronding van een toevallige opdracht, maar mag van hem te meer worden verwacht zich jegens klager te gedragen zoals de gedragscode hem voorschrijft.

4.

Gelet op hetgeen hiervoor onder 3. is overwogen, zal de Rentmeesterskamer het handelen van de rentmeester in volle omvang toetsen aan de gedragscode van de NVR. De handelwijze van de rentmeester heeft betrekking op een vijftal gedragingen die hierna afzonderlijk worden besproken.

5. Nalaten te melden dat [B] ook door de rentmeester wordt geadviseerd

De besloten vennootschap [BV 1] is opgericht op 21 mei 2008 door [B], de rentmeester en [H] en derhalve vóór de verkoop van het perceel door klager aan een B.V. van [B]. Deze [B] is door de rentmeester aan klager voorgesteld als gegadigde. Uit niets blijkt dat de rentmeester tegelijkertijd klager erover heeft ingelicht dat hij met [B] participeerde in een vennootschap, die de aan- en verkoop van onroerende zaken en de ontwikkeling van bouwprojecten als statutaire doelomschrijving had. Van een rentmeester NVR mag echter worden verwacht dat hij, indien hij een gegadigde aanbrengt met wie hij samen belangen heeft in de verwerving van onroerende zaken, zijn opdrachtgever hiervan op de hoogte stelt. Dat hij heeft nagelaten die relatie aan klager mee te delen, acht de Rentmeesterskamer zeer ernstig. De rentmeester heeft hierdoor klachtwaardig gehandeld en hij is hiervoor tuchtrechtelijk aansprakelijk. Reeds deze handelwijze is voor de Rentmeesterskamer voldoende om te oordelen dat de rentmeester zich niet heeft gedragen zoals de gedragscode hem in artikel 1 voorschrijft. Dit geldt eveneens voor de hierna te bespreken gedragingen.

6. Participatie in vennootschappen die aankoop en verkoop ten doel hebben

6.1

De rentmeester is betrokken als bestuurder en investeerder bij [BV 1], een vennootschap die zich blijkens de doelomschrijving bezighoudt met onder andere de ontwikkeling van bouwprojecten. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is deze betrokkenheid rechtstreeks in strijd met het bepaalde in artikel 6 van de Gedragscode. Met deze betrokkenheid zet de rentmeester zijn lidmaatschap van de NVR op het spel. Hij zal deze betrokkenheid onverwijld moeten beëindigen.

6.2

De rentmeester is sinds de oprichting van [BV 2] op 29 december 2000 enig aandeelhouder en bestuurder van deze vennootschap. Uit artikel 3 van de Statuten van [BV 2] blijkt dat de vennootschap onder meer ten doel heeft 'het verkrijgen, bezitten, exploiteren, vervreemden of anderszins gebruiken van roerende en onroerende zaken'. De rentmeester heeft gesteld dat een rentmeester, evenals iedere burger, bevoegd is tot de koop en verkoop van onroerende goederen. De koop van onroerend goed is bovendien slechts bedoeld ter belegging en niet ter speculatie.

Het is de rentmeester in zijn algemeenheid niet verboden om in zijn hoedanigheid van consument onroerend goed te kopen mits ter belegging en niet van een cliënt waarvoor hij optreedt. Wel wordt het hem in artikel 6 van de gedragscode uitdrukkelijk verboden om in zijn hoedanigheid van rentmeester NVR te handelen in onroerende zaken. De rentmeester heeft desgevraagd verklaard dat hij met een eigen belang slechts betrokken is geweest bij de levering van het perceel [straat] te [plaats]. Hij heeft geen andere onroerende goederen gekocht. Evenwel is niet controleerbaar of de rentmeester al dan niet handelt in onroerende zaken in zijn hoedanigheid van rentmeester. Door de omschrijving in de statuten wordt in ieder geval wel de schijn gewekt dat de rentmeester met zijn B.V. onroerende zaken koopt en verkoopt, welke schijn hij juist moet vermijden. Ook met deze statutaire omschrijving zet de rentmeester zijn lidmaatschap van de NVR op het spel. Hij zal deze omschrijving onverwijld moeten veranderen.

7. Biedingen bij eigen kantoor

Het is de Rentmeesterskamer ambtshalve bekend dat de biedingen bij een gesloten inschrijving normaliter worden geopend door een notaris, waarbij de notaris procesverbaal opmaakt. Klager heeft vanuit kosten oogpunt het openen van de biedingen aan de rentmeester toevertrouwd. In deze toevertrouwing had de rentmeester aanleiding moeten vinden zich te realiseren dat hij bijzondere aandacht moest geven aan de zorgvuldigheid van de procedure, zodat hij zich te allen tijde zou kunnen verantwoorden en zou kunnen aantonen dat de procedure eerlijk en correct was verlopen.

Daartoe was temeer aanleiding nu de ene bieder in een andere zakelijke relatie (partner in [BV 1]) tot hem stond dan de andere bieder. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft het ontbroken aan een dergelijke toetsbare procedure. De rentmeester heeft wel gesteld dat zijn secretaresse bij het openen aanwezig was, maar hij heeft hiervan niets schriftelijk vastgelegd. Hij laat daarmee alle mogelijkheden open. De rentmeester heeft zich daardoor in de positie gebracht dat hij achteraf niet kan laten zien en laten toetsen dat hij heeft gehandeld zoals het een goed rentmeester betaamt.

8. Levering van het perceel aan een besloten vennootschap waarin ook de rentmeester participeert

Het perceel is uiteindelijk – in opdracht van [B] – geleverd aan [BV 4]. De rentmeester is één van de oprichters van [BV 4]. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer had de rentmeester klager ook moeten inlichten over zijn positie in deze besloten vennootschap. Volgens de rentmeester heeft hij klager wel op de hoogte gesteld van zijn positie en heeft hij klager verzocht om binnen een week eventuele bezwaren kenbaar te maken. Klager betwist dat zij op de hoogte is gebracht. Tijdens de mondelinge behandeling is gebleken dat het klager niet duidelijk was dat de rentmeester ook mede-eigenaar zou worden van het perceel. Het risico van deze miscommunicatie rust uitsluitend op de rentmeester. Ook hier heeft te gelden dat het de rentmeester duidelijk had moeten zijn dat deze informatie voor klager relevante informatie was. Al zou de rentmeester zijdelings hebben opgemerkt dat hij mede-oprichter was van [BV 4], dan nog was dat onvoldoende. Hij had elke onduidelijkheid eenvoudig kunnen wegnemen door tijdig schriftelijk aan zijn opdrachtgever zijn te verwachten mede-eigenaarschap te melden. Juist van de rentmeester mag worden verwacht dat hij zijn positie niet in het midden laat, maar daarover volstreekte duidelijkheid schept ten opzichte van zijn opdrachtgever. Dat geldt te meer waar de rentmeester destijds in een langjarige vertrouwensrelatie met klager stond.

9. In vervolgfase in het midden laten wat de rol is van de rentmeester

Tot slot heeft klager erop gewezen dat de rentmeester ook na de verkoop en de levering van het perceel geen klare wijn heeft geschonken en klager niet duidelijk heeft laten weten wat zijn nieuwe rol was. Na de levering van het perceel aan [BV 4] is de rentmeester opgetreden als vertegenwoordiger/opdrachtnemer van [B], althans klager heeft dat zo ervaren. Ook toen heeft de rentmeester klager geen duidelijkheid verschaft over zijn rol; er ligt geen enkel document waarin hij zijn veranderde positie aan klager heeft duidelijk gemaakt. Bij de onderhandelingen met betrekking tot de parkeerplaatsen had de rentmeester een andere hoedanigheid dan in zijn vorige besprekingen met klager. Waar hij eerst als opdrachtnemer voor klager fungeerde, had

hij na de levering de rol van mede-eigenaar van het perceel en daarmee dus de rol van belanghebbende. Hij heeft klager daarover niet ingelicht, maar hij liet de schijn voortbestaan dat hij geen belanghebbende was en dat is in een langjarige vertrouwensrelatie een tekortkoming van zijn kant.

10.

De hiervoor besproken afzonderlijke gedragingen van de rentmeester laten een zeker patroon zien. De rentmeester heeft geen duidelijkheid verschaft inzake zijn positie en heeft daardoor klager, zijn opdrachtgever, in de waan gelaten dat hij uitsluitend voor haar optrad. De rentmeester heeft geen maatregelen genomen om de schijn van belangenverstrengeling weg te nemen. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft de rentmeester in strijd gehandeld met de artikelen 1, 2 en 6 van de gedragscode van de NVR.

De klacht van klager is gegrond. Gelet op de ernst van de gedragingen zal de Rentmeesterskamer de rentmeester de maatregel van berisping opleggen. Daarbij wordt opgemerkt dat de Rentmeesterskamer van oordeel is dat de rentmeester zijn belang in [BV 1] met onmiddellijke ingang behoort te beëindigen en de statutaire doelomschrijving van [BV 2] behoort aan te passen.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht van klager gegrond;
- legt de rentmeester de maatregel van berisping op.

Aldus uitgesproken op 8 maart 2012 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. P.S.A. Overwater, mr. J.W.H. van der Goes-Petter, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. J.A.O.M. van Aerde